

## Valitus rakennus- ja ympäristölautakunnalle koskien epäsiistejä pihoja

RAYML 13.02.2025 § 5  
125/10.03.00/2025

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalo, puh. 040 776 2556,  
ympäristövalvoja Veera Männikkö, puh. 040 843 7367.

Kaupungin asukas (jatkossa "asukas") on 28.12.2024 tehnyt kirjallisen vireillepanon, joka koskee kahden pihan (jatkossa "kiinteistö A" ja "kiinteistö B") valvontaa Loviisan alakaupungin alueella. Vireillepanossa vaaditaan lautakuntaa ottamaan kantaa asiaan ja hoitamaan ympäristöhaitan voimassa olevien normien mukaisesti.

Vireillepanossa on todettu pihassa pysäköityjen ja säilytettävien autojen rumentavan ympäristöä ja että pihoja ei käytetä kaupunkikaavan ja kaupunkikuvan määritelmien mukaisesti.

Vireillepano on tehty jätelain nojalla, mutta koska siinä otetaan kantaa myös asemakaavaan ja kaupunkikuvaan on asiaa tutkittu myös maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta. Kirjallinen vireillepano on tehty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ollessa voimassa, ja rakentamislain (751/2023) 194 §:n siirtymäsäännöksen nojalla asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Asukkaan kirjallisessa vireillepanossa kerrotaan, että haitan on asukkaan lisäksi ottanut esille viisi muuta lähellä asuvaa naapuria. Rakennusvalvonta tai ympäristönsuojelu on kuitenkin vastaanottanut vain yhden muun ilmoituksen yhdeltä naapurilta (ei rajanaapuri).

### Asian käsittely tammikuussa 2025

Kirjallisesta vireillepanosta johtuen on kiinteistöille A ja B 14.1.2025 tehty tarkastukset ympäristönsuojelutarkastajan ja ympäristövalvojan toimesta. Edellinen tarkastus kiinteistölle A on tehty 26.9.2024.

Kiinteistöllä A ei ollut romuautoja. Tarkastuskäynnillä autoja oli pihassa yhteensä 6 kpl. Autoista viisi oli pysäköity asfaltoidulle alueelle ja ne ovat kaikki asukkaiden käytössä. Lisäksi pihassa on (ja on aikaisemminkin ollut) yksi ns. projektiauto, joka on tarkoitus kunnostaa. Tästä autosta puuttuu moottori. Auto on siirretty etupihalta pois näkyvistä ja peitetty pressulla. Veneitä oli takapihalla kolme.

Kiinteistön edustalla sijaitsevan aidan uudistamistyö oli kesken.

Kiinteistöllä B oli yksi ns. "varaosa-auto". Auto tullaan siirtämään pois kiinteistöltä kevään 2025 aikana.

Tarkastuskäynneillä ei todettu mitään sellaista, mistä olisi ollut syytä tai voinut antaa kehoituksia.

### Maankäyttö- ja rakennuslain ympäristönsuojelua ja ulkovarastointia koskevat säädökset

Kirjallinen vireillepano on tehty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ollessa voimassa, ja rakentamislain (751/2023) 194 §:n

siirtymäsäännöksen nojalla asia käsitellään siksi loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Hallituksen esityksessä (101/1998) ei ole tarkemmin määritelty sitä, mitä ympäristöhaitalla tai ympäristön rumentumisella tarkoitetaan.

MRL 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

MRL 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden säilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. Hallituksen esityksessä (101/1998) on säännöksen tarkoitusta avattu seuraavasti: ”Tällä säännöksellä rajoitettaisiin kaava-alueen maankäyttöä niin, ettei esimerkiksi asumiseen tai liiketoimintaan varatuilla alueilla vapaaksi jäänyttä maa-alaa tai puistoksi kaavoitettua aluetta käytetä säännöksessä tarkoitettua häiriötä tai haittaa aiheuttavaan varastointiin.”

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että uuden rakentamislain (751/2023) 12 ja 13 luvuissa rakennuksen kunnossapitoa, ympäristönhoitoa ja ulkovarastointia koskevia pykäläiä on hieman täsmennetty MRL:n verrattaessa:

RakL 140.1 §:n 1 kohdan mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se ei aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Hallituksen esityksessä (139/2022) on kohtaa avattu seuraavasti: ”Rakennuksen ympäristön kunnossapidolla tarkoitettaisiin esimerkiksi sitä, että tonttia ei saisi täyttää roinalla siten, että se haittaisi yleistä viihtyisyyttä ympäröivän alueen ja naapurien kannalta. Kunnossapitoperusteella voitaisiin siten puuttua esimerkiksi romuajoneuvojen varastointiin tontilla.”

RakL 142 §:n nojalla ”rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat.”

RakL 143 §:n nojalla rakennuksen omistajan on järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. Hallituksen esityksessä (139/2022) on kohtaa avattu muun muassa seuraavasti: ”Ulkovarastointia koskeva säännös turvaisi voimassa olevan lain mukaisesti tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä se saisi myöskään häiritä ympäröivää asutusta. Jos asemakaavasta ei muuta johdu, on häiriötä aiheuttava tai ympäristöä

rumentava varastointi kielletty. Kielto koskisi myös pitkäaikaista tai laajaa tavaroiden ulkosäilytystä, vaikka siitä ei katsottaisikaan aiheutuvan häiriötä.”

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksessä ei ole rakennetun ympäristön hoitoa ja ulkovarastointia koskien muita määräyksiä vanhaan maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen viittausten lisäksi.

Rakentamislakia ja rakennusjärjestystä valvoo rakennusvalvontaviranomainen. Rakennetun ympäristön valvontaa tekee pääasiassa ympäristövalvoja, jolle kuuluu sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun valvontatehtäviä.

#### Kiinteistö A / ympäristönhoito ja ulkovarastointi (MRL 166, 167 ja 169 §)

Kiinteistöllä A on ajanjaksolla 8/2020–1 /2025 ollut vaihteleva määrä autoja. Enimmillään autoja on ollut yhteensä noin 8–9 kpl. Autot ovat olleet kiinteistön omistajan omistuksessa, ne ovat olleet pysäköitynä pihalle ja silloin pääsääntöisesti asfaltoidulle alueelle. Osa autoista on ajoittain ollut pysäköitynä myös kadun varteen. Pihassa ei ole romuautoja eikä asumiseen varatuilla alueilla vapaaksi jäänyttä maa-alaa ole käytetty häiriötä tai haittaa aiheuttavaan varastointiin (vertaa edellä referoitu HE 101/1998) eikä sitä ole täytetty roinalla siten, että se haittaisi yleistä viihtyisyyttä ympäröivän alueen ja naapurien kannalta (vertaa edellä referoitu HE 139/2022).

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava. Kiinteistön A osalta kaavassa ei ole määrätty istutettavia alueita, joita ei saa käyttää pysäköintialueena. Kiinteistöä A koskien pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään yksi kutakin asuntoa kohden, pysäköintipaikoille ei ole asetettu ylärajaa.

Kiinteistöllä ei varastoida tavaroita pitkäaikaisesti tai laajasti niin, että siitä voisi katsoa aiheutuvan häiriötä. Käytössä olevien autojen pysäköinti ei ole varastointia.

Pihassa on yksi ns. projektiauto, jota on tarkoitus kunnostaa. Tästä autosta puuttuu moottori. Auto on siirretty etupihalta pois näkyvistä ja peitetty pressulla.

Kadun varrella olevaa aitaa on uusittu syksyllä 2024. Työ on kesken.

Kiinteistö ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

#### Kiinteistö B / ympäristönhoito ja ulkovarastointi (MRL 166, 167 ja 169 §)

Kiinteistöllä B on ajanjaksolla 8/2020–1/2025 ollut vakiintunut määrä autoja, eli korkeintaan 6 kpl. Kolme autoista on ollut pysäköityneenä kadun varteen.

Varaosa-auto on ollut pihassa koko edellä mainitun ajan. Auto luokitellaan nykykunnossaan romuksi, ja se tullaan siksi viemään asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan kevään 2025 aikana.

Pihalla on jonkin verran sekalaista tavaraa. Kiinteistön omistajaa on ohjeistettu huolehtimaan siitä, että tavarain säilytyksestä ei aiheudu haittaa.

Alueella on voimassa 9.1.1980 vahvistettu asemakaava.

Kiinteistö ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Asukkaan asunto sijaitsee linnuntietä noin 250 metrin etäisyydellä kiinteistöstä A ja noin 400 metrin etäisyydellä kiinteistöstä B. Näköyhteyttä asukkaan asunnosta ei ole kummankaan kiinteistön pihaan.

Oheismateriaali:

Sähköpostikirjeenvaihto ajalla 23.9 – 13.11.2024

Tarkastuspöytäkirjat

Valokuvia

Liite 2:

Valitus lautakunnalle 28.12.2024 (alkuperäinen ja käänös suomeksi)

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Anne Kanervala

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta on rakennusvalvontaviranomaisena perehtynyt asiaan ja asiasta saatujen selvitysten perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että vireillepano ei edellytä rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 180 tai 182 §:n mukaisia toimenpiteitä tai muitakaan toimenpiteitä.

Perustelut:

Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Asukkaan asunto sijaitsee linnuntietä noin 250 metrin etäisyydellä kiinteistöstä A ja noin 400 metrin etäisyydellä kiinteistöstä B. Näköyhteyttä asukkaan asunnosta ei ole kummankaan kiinteistön pihaan. Asukkaan asianosaisasema on tulkinnanvarainen ainakin koskien kiinteistöä B. Koska asukas kuitenkin mahdollisesti voi olla asianosainen koskien kiinteistöä A tehdään asiasta valituskelpoinen päätös.

Kiinteistöllä A ei varastoida tavaroita pitkäaikaisesti tai laajasti niin, että siitä voisi katsoa aiheutuvan häiriötä. Käytössä olevien autojen pysäköinti ei ole varastointia.

Kadun varrella olevaa aitaa on uusittu syksyllä 2024. Työ on kesken.

Kiinteistö A ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

Kiinteistön B pihalla on jonkin verran sekalaista tavaraa. Kiinteistön omistajaa on ohjeistettu huolehtimaan siitä, että tavaran säilytyksestä ei aiheudu haittaa. Romuksi luokiteltava auto poistetaan kiinteistöltä kevään 2025 aikana. Tavaroita ei varastoida pitkäaikaisesti tai laajasti niin, että siitä voisi katsoa aiheutuvan häiriötä.

Kiinteistö B ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

Tosiseikat ja johtopäätökset:

Edellä mainittujen säännösten, tarkastusten ja asiassa saatujen selvitysten perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että vireillepanon kohteena oleva toiminta ei ole aiheuttanut eikä aiheuta kiinteistön A taikka B kohdalla sellaista ympäristöhaittaa, maiseman rumentumista tai turmeltumista tai muuta häiriötä, joka edellyttäisi määräysten antamista maankäyttö- ja rakennuslain 180 tai 182 §:n perusteella tai muitakaan toimenpiteitä rakennusvalvontaviranomaiselta.

Sovelletut oikeusohjeet  
Hallintolaki 11, 19 ja 20 §  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 166, 167, 169, 180, 182 §

Liite 2:  
Valitus rakennus- ja ympäristölautakunnalle 28.12.2024 (alkuperäinen ja käännös suomeksi)

#### Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta on rakennusvalvontaviranomaisena perehtynyt asiaan ja asiasta saatujen selvitysten perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta totesi, että vireillepano ei edellytä rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 180 tai 182 §:n mukaisia toimenpiteitä tai muitakaan toimenpiteitä.

#### Perustelut:

Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Asukkaan asunto sijaitsee linnuntietä noin 250 metrin etäisyydellä kiinteistöstä A ja noin 400 metrin etäisyydellä kiinteistöstä B. Näköyhteyttä asukkaan asunnosta ei ole kummankaan kiinteistön pihaan. Asukkaan asianosaisasema on tulkinnanvarainen ainakin koskien kiinteistöä B. Koska asukas kuitenkin mahdollisesti voi olla asianosainen koskien kiinteistöä A tehdään asiasta valituskelppoinen päätös.

Kiinteistöllä A ei varastoida tavaroita pitkäaikaisesti tai laajasti niin, että siitä voisi katsoa aiheutuvan häiriötä. Käytössä olevien autojen pysäköinti ei ole varastointia.

Kadun varrella olevaa aitaa on uusittu syksyllä 2024. Työ on kesken.

Kiinteistö A ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

Kiinteistön B pihalla on jonkin verran sekalaista tavaraa. Kiinteistön omistajaa on ohjeistettu huolehtimaan siitä, että tavaran säilytyksestä ei aiheudu haittaa. Romuksi luokiteltava auto poistetaan kiinteistöltä kevään 2025 aikana. Tavaroita ei varastoida pitkäaikaisesti tai laajasti niin, että siitä voisi katsoa aiheutuvan häiriötä.

Kiinteistö B ei ole sellaisessa kunnossa eikä sitä käytetä siten, että asiaan tulisi tai voisi maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 tai 169 §:n nojalla puuttua.

#### Tosiseikat ja johtopäätökset:

Edellä mainittujen säännösten, tarkastusten ja asiassa saatujen selvitysten perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta katsoi, että vireillepanon kohteena oleva toiminta ei ole aiheuttanut eikä aiheuta kiinteistön A taikka

B kohdalla sellaista ympäristöhaittaa, maiseman rumentumista tai turmeltumista tai muuta häiriötä, joka edellyttäisi määräysten antamista maankäyttö- ja rakennuslain 180 tai 182 §:n perusteella tai muitakaan toimenpiteitä rakennusvalvontaviranomaiselta.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 11, 19 ja 20 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166, 167, 169, 180, 182 §

Liite 2:

Valitus rakennus- ja ympäristölautakunnalle 28.12.2024 (alkuperäinen ja käännös suomeksi)

Jakelu

Vireillepanon tehnyt asukas

Tiedoksi

Kiinteistöjen A ja B omistajat

---